

Поэтому, при дальнейшем анализе нами учитываются доступные сведения, все значимые факторы и возможности количественного сопоставления основных характеристик инвестиционной привлекательности и вывода агрегированного показателя, определяющегося двумя характеристиками: инвестиционным потенциалом и инвестиционным риском [3].

По территориям Балашихинского, Реутовского, Люберецкого, Ленинского, Подольского, Красногорского, Химкинского, Мытищинского городских округов Московской области нами в рамках магистерской диссертации сформированы перечни земельных участков на «приМКАДных» территориях с разной степенью инвестиционной привлекательности. Установлено, что стоимость земельных участков, ранее оцениваемых под индивидуальное жилищное строительство на «заМКАДных» территориях Новой Москвы, оказались явно заниженными. Поскольку «нормативно» они были оценены всего лишь по 40–60 тыс. руб. за кв. м, что оказывается непозволительно мало при возведении здесь современных жилых кварталов в городских округах с «московскими» ценами на комфортабельные квартиры в 25-этажных монолитных домах.

При дальнейшей детализации степеней инвестиционной привлекательности земельных участков вдоль Московской кольцевой автомобильной дороги к возможному включению в границы Москвы предполагается корректировка баз данных [2,3].

По территориям ближнего Подмосквья у МКАД на основе результатов оценки земельных участков продолжается выделение и формирование перечней земельных участков с разной степенью инвестиционной привлекательности, формулирование предложений по организации их рационального использования.

Литература

1. Голубенко В.А. Использование инвестиционно-привлекательных земельных участков // Материалы научно-практической конференции «Современные проблемы землепользования и кадастров», 14 декабря 2018 г. – М. ГУЗ. – С.112–118.
2. Голубенко В.А., Исаченко А.П. Определение степени инвестиционной привлекательности земельных участков в районах, прилегающих к Московской кольцевой автомобильной дороге // Землеустройство, геодезия и кадастр: прошлое - настоящее - будущее: сборник научных статей по материалам Международной научно-практической конференции. – Горки. БГСХА, 2020. – С.282–292.
3. Папаскири Т.В., Голубенко В.А., Исаченко А.П. Проектирование зон с разной степенью инвестиционной привлекательности земельных участков на территориях, примыкающих к Московской кольцевой автомобильной дороге при создании инновационной инфраструктуры цифровой экономики // Материалы Второй национальной научно-практической конференции с международным участием «Нефтегазовый комплекс: геологическое строение, сейсмичность, технологические решения, аэрокосмический мониторинг, регулирование земельно-имущественных отношений, кадастровая оценка». 24-26 сентября 2019. – Технический нефтегазовый институт Сахалинского государственного университета (СахГУ). – С. 87-95.

ПРОЕКТ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ЛАНДШАФТНО-РОДНИКОВОЙ ЗОНЫ В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

А.И. Гордилов

Научные руководители: доцент Е.Ю. Пасечник, ассистент Л.Н. Чилингер

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Современный подход к комплексному освоению территорий предполагает использование индивидуальных архитектурных и планировочных решений с учетом ландшафта территории, размещение в составе осваиваемой территории как жилой застройки с общественными зонами и паркингами, так и офисных и даже деловых площадей (с соблюдением экологических требований), парковых и рекреационных зон.



Рис. 1 Функции комплексного освоения территории

Комплексное освоение территории включает в себя следующие функции (рис.1).

На территории г. Томска расположено семь исторических районов: Заозерье, Болото, Дворянская, Воскресенская гора, Татарская слобода, Елань, Преображенская («Профессорская слобода») [1]. В качестве примера для проведения комплексного освоения территории выбран исторический район «Воскресенская гора», где расположена наиболее известная в г. Томске ландшафтно-родниковая историческая зона под названием «Эльдорадо» с четырьмя объектами: родник «Магистратский», святой родник «Воскресенский», «Центральное травянистое поле», «Камень» (рис.2). Данная территория была выбрана не случайно, так как в настоящее время имеется проект реконструкции набережной реки «Ушайки», при котором территорию выше по течению реки Ушайки от Каменного моста до здания «1000» мелочей существующий проект реконструкции не включает. В связи с чем необходимо создание проекта благоустройства на исследуемой территории, при составлении которого необходимо соблюдать правила благоустройства территории муниципального образования «Город Томск», включающие регламентированный порядок участия физических и юридических лиц и общие положения о благоустройстве территории.

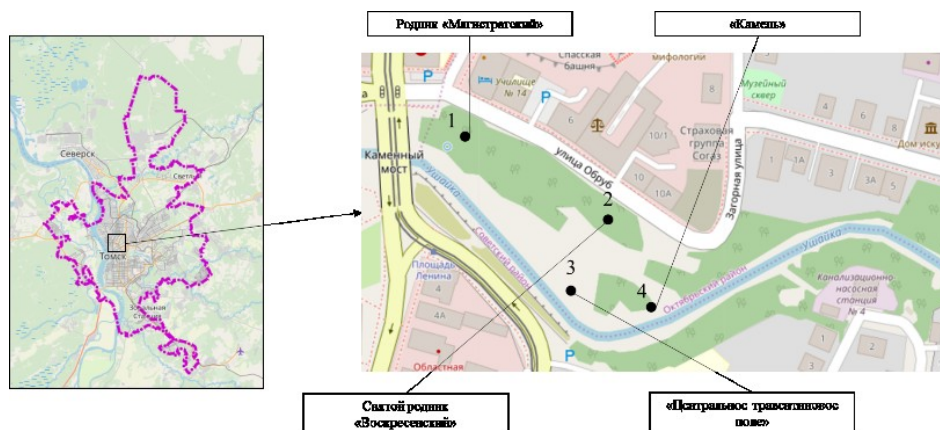


Рис.2 Исследуемая территория реки Ушайки

Работы по благоустройству непременно включают в себя правила благоустройства территории муниципального образования, которые утверждаются представительным органом вне зависимости от вида и правового статуса [3] и состоят из последовательного выполнения следующего этапа работ: исследование особенностей земельного участка, изучение рельефа, грунта и составление проекта.

Согласно правилам землепользования и застройки, исследуемая часть в городе Томске находится в территориальной зоне Р-1 (зона городских парков, скверов, бульваров, садов), предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в которой не подлежат установлению [3].

По результатам проведения первого этапа благоустройства, был подготовлен проект объекта, планируемого к размещению, который представлен на рисунке 3.



Рис.3 Проект объекта, планируемого к размещению

Таким образом, разработка проекта для комплексного освоения территории – это основа всех работ по благоустройству территории, главная задача которых состоит не только в придании центру города Томска привлекательного облика, но и разделение ее на функциональные зоны, обеспечив удобство использования в любое время года и в темное время суток. Необходимость благоустройства исследуемой территории обусловлена созданием новой зоны рекреации – парка для отдыха населения города Томска [2].

Литература

1. Долгих Н.М., Косова Л.С. Исторические особенности формирования планировки г. Томска // В сборнике: Научное сообщество студентов. Междисциплинарные исследования сборник статей по материалам LXXII студенческой международной научно-практической конференции, Новосибирск. – 2019. – С. 49–53.
2. Городилов А.И. Особенности благоустройства территорий жилой застройки вблизи родников // Материалы 3-й национальной конференции 2019 «Кадастровая деятельность, кадастровый учет и регистрация прав» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nir.sgugit.ru/wp-content/uploads/2019/12/Osobennosti-Blagoustrojstva-Gorodilov.pdf>.
3. Официальный портал МО «Город Томск»: Градостроительный атлас города Томска [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://map.admtomsk.ru>.
4. Сизов А.П., Бурмакина Н.И. Развитие правовых основ землепользования в связи с формированием экологической информации о землях и почвах // Российское правосудие. – 2015. - № 2 (106). – С. 76-79.

МОДЕЛИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ КЕДРОВЫЙ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

А.Е. Грязнов

Научный руководитель ассистент Л.Н. Чилингер

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Государственная кадастровая оценка является неотъемлемой частью отношений на рынке недвижимости между основными участниками: гражданами Российской Федерации, юридическими лицами и органами государственной власти. Она необходима при определении налога на имущество, осуществлении сделок по разделу имущества, с ипотечным кредитованием, купли-продажи, расчете госпошлин при наследовании недвижимого имущества. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется федеральным законом №237 и приказом Министерства экономического развития РФ №226 [2].

Кадастровая оценка необходима для создания налоговой базы объектов недвижимости. Для объекта налогообложения, образованного в течение налогового периода, налоговая ставка в данном периоде рассчитывается как его кадастровая стоимость на день внесения в ЕГРН сведений, которые являются основанием для определения кадастровой стоимости данного объекта [1].

Первый этап для расчета кадастровой стоимости в г. Кедровый заключался в анализе рынка жилой недвижимости, в результате которого была составлена экспериментальная выборка, состоящая из 88 объектов жилой недвижимости, из числа которых 2 квартиры – однокомнатные, 27 квартир – двухкомнатные, 58 квартир – трехкомнатные и 1 квартира – четырехкомнатная.

В результате проведенного анализа цен на жилую недвижимость были получены следующие результаты: минимальное значение цены за 1 кв. м составляет 959 рублей, максимальное значение цены за 1 кв. м составляет 8929 рублей и среднее значение цены за 1 кв. м составляет 5290 рублей.

Для моделирования кадастровой стоимости был выбран метод корреляционно-регрессионного анализа. Данный метод показывает зависимость определенного параметра от нескольких независимых переменных.

Порядок моделирования кадастровой стоимости включает определение:

- ценообразующих факторов, которые будут использоваться при составлении статистической модели;
- общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждой из независимых переменных;
- конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов и расчет коэффициентов статистической модели;
- степени качества статистической модели.

В данной работе анализ рыночной информации осуществлялся для малоэтажной (1-2 этажа) и среднеэтажной (3-5 этажей) жилой застройки, т.к. данная застройка преобладает в г. Кедровом.

Выбор ценообразующих факторов осуществлялся корреляционно-регрессионным методом, который предполагает выбор ценообразующих факторов, соответствующих коэффициентам значимости, значения которых составляют не менее 0,3 (граница между незначимыми и значимыми факторами, согласно приказу Минэкономразвития № 358) [5]. Основываясь на методических рекомендациях по государственной кадастровой оценке [2], были выбраны наиболее выделенные в г. Кедровом факторы: площадь квартиры, год ввода здания в эксплуатацию, материал стен здания, количество комнат в квартире, количество этажей в здании, состояние квартиры.

Затем были рассчитаны коэффициенты корреляции факторов стоимости объектов жилой недвижимости по следующей формуле: